

**UMOWA NAJMU NR K/RUM/...../2026/...../KRN2  
LOKALU UŻYTKOWEGO**

zawarta w dniu ..... w Krakowie, pomiędzy:

**Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie z siedzibą w Warszawie**, ul. Tytusa Chałubińskiego 8, 00-613 Warszawa, na podstawie art. 264 ust. 9 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne działającym w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa, reprezentowanym przez ..... – **Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie**, działającego na podstawie pełnomocnictwa .....z dnia ..... r., zwanym dalej **Wynajmującym**,

a

.....  
.....  
zwanym dalej **Najemcą**,

została zawarta umowa następującej treści:

**POSTANOWIENIA WSTĘPNE, PRZEDMIOT UMOWY**

**§ 1**

1. Wynajmujący oświadcza, że wykonuje prawa właścicielskie do zabudowanej nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka **nr 13/1** o powierzchni 0,1941 ha, **obręb 145** jednostka ewidencyjna **Śródmieście**, objętej księgą wieczystą **nr KR1P/00190432/0**, aktualny odpis stanowi **załącznik nr 1**. Powyższa nieruchomość położona jest w Krakowie przy ul. Marszałka J. Piłsudskiego nr 22.
2. Najemca oświadcza, że nie toczy się z jego udziałem jako dłużnika postępowanie układowe, likwidacyjne lub egzekucyjne i nie znajduje się w upadłości, a w razie zaistnienia takiego stanu lub takich okoliczności zobowiązuje się niezwłocznie powiadomić o nich Wynajmującego.
3. Najemca zobowiązuje się do niezwłocznego powiadomienia Wynajmującego o wszelkich zmianach dotyczących Najemcy, mających wpływ na treść umowy.
4. Umowa niniejsza zawarta zostaje po przeprowadzeniu na podstawie art. 265 ust. 1 i ust. 2 pkt ..... ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, przetargu w celu wyłonienia Najemcy, jaki odbył się w dniu .....
5. Minister właściwy do spraw gospodarki wodnej pismem znak: ..... z dnia ....., stanowiącym załącznik [.....] do niniejszej umowy, wyraził zgodę na oddanie w najem Lokalu, wymienionego w § 1 oraz w § 2 niniejszej umowy

**§ 2**

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem **lokal użytkowy** o powierzchni **90 m<sup>2</sup>**, mieszczący się na parterze budynku znajdującego się w Krakowie przy ul. Marszałka J. Piłsudskiego nr 22, wyposażony w instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną oraz c. o. z **przeznaczeniem na:** .....
2. Wynajmujący lub osoba przez niego upoważniona jest uprawniony do dokonania kontroli w Lokalu, w celu sprawdzenia czy Najemca w sposób należyty i prawidłowy wywiązuje się z postanowień niniejszej umowy.

**§ 3**

1. Wynajmujący wydaje Najemcy do użytkowania lokal użytkowy opisany w § 1 i 2, Najemca lokal ten do użytkowania przyjmuje na warunkach określonych w niniejszej umowie.

- Podstawą przekazania Przedmiotu Najmu poza niniejszą umową jest protokół zdawczo – odbiorczy, którego wzór stanowi załącznik nr 2 do umowy, który jest jednocześnie dokumentem świadczącym o zapoznaniu się ze stanem Przedmiotu Najmu.
- Wszelkie zastrzeżenia co do stanu wyposażenia lokalu będącego Przedmiotem Najmu winny być opisane w protokole, o którym mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu i zaparafowane przez Strony umowy. Ewentualna dokumentacja fotograficzna może stanowić załącznik do przedmiotowego protokołu.

## OPŁATA ZA NAJEM LOKALU

### § 4

- Miesięczny czynsz za najem lokalu ustalono jako wynik procedury przetargowej, o której mowa w § 1 niniejszej umowy, przeprowadzonej przez..... w dniu ..... i wynosi on netto ..... zł plus podatek VAT 23% tj. .... zł, co daje kwotę **brutto** w wysokości ..... zł (słownie: ..... złotych ...../100). Powyższa opłata zawiera:
  - stawkę czynszu za 1 m<sup>2</sup> w wysokości ..... zł netto miesięcznie plus podatek VAT 23%,
  - podatek od nieruchomości w wysokości ..... zł netto/miesiąc (90 m<sup>2</sup> x ..... zł/rok) plus podatek VAT 23%.
- Do kwoty miesięcznego czynszu, o którym mowa w ust. 1 doliczony zostanie koszt wywozu nieczystości stałych obliczony wg % wskaźnika, tj.:

NAJEMCA	ZIELONY: Szkło i opakowania ze szkła	CZARNY: Niesegregowane -zmieszane	NIEBIESKI: Papier i tektura	ŻÓŁTY: Metale, tworzywa sztuczne i opakowania wielomateriałowe	BRĄZOWY: bio
.....	..... %	..... %	..... %	..... %	..... %

Powyższe wskaźniki będą stanowić podstawę do ustalenia kwoty za wywóz nieczystości stałych, zgodnie z obowiązującą deklaracją o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnym. Do obliczonej kwoty na podstawie ww. kosztów (tabela) dolicza się podatek VAT w wysokości 23 %.

Kwota za wywóz nieczystości stałych będzie stanowić % wskaźnika wyliczonego w stosunku do otrzymanej deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi i będzie ona doliczana do miesięcznej faktury.

- Do kwoty miesięcznego czynszu, o którym mowa w ust. 1 zostanie doliczona opłata za najem pojemników na odpady który obliczany będzie wg % wskaźnika, tj.:

NAJEMCA	ZIELONY: Szkło i opakowania ze szkła	CZARNY: Niesegregowane -zmieszane	NIEBIESKI: Papier i tektura	ŻÓŁTY: Metale, tworzywa sztuczne i opakowania wielomateriałowe	BRĄZOWY: bio
.....	..... %	..... %	..... %	..... %	..... %

Do obliczonej kwoty na podstawie ww. kosztów (tabela) dolicza się podatek VAT w wysokości 23 %. W przypadku zmiany wysokości opłaty za najem pojemników na odpady Wynajmujący zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia Najemcy o zmienionej stawce.

- Stawka czynszowa, określona w ust. 1, zostanie zwaloryzowana w danym roku wskaźnik równy wskaźnikowi wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok kalendarzowy poprzedzający rok, w którym dokonuje się waloryzacji, ogłoszony przez Główny Urząd Statystyczny.
- Zmiana wysokości stawki czynszowej, w wyniku waloryzacji, zmiana obowiązującej stawki podatku VAT, ustalonej w ust. 1, zmiana wysokości podatku od nieruchomości lub zmiana wysokości kwot za wywóz

śmieci i najem pojemników, o których mowa w ust. 1, 2 i 3, nie wymagają wypowiedzenia warunków umowy. Wynajmujący zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia Najemcy o wysokości zwaloryzowanej stawki czynszowej, zmienionej stawce podatku VAT, zmienionej stawce podatku od nieruchomości oraz zmienionej kwoty za wywóz śmieci i najem pojemników, podając w powiadomieniu termin ich obowiązywania.

6. Najemca zobowiązany jest do zapłaty należności określonych w ust. 1, 2 i 3 w terminie **21 dni** od daty wystawienia faktury przez Wynajmującego.
7. Czynsz miesięczny, o którym mowa w ust. 1, wraz z podatkiem VAT, Najemca będzie opłacał na podstawie co miesiąc wystawionej faktury zgodnie z pkt. 6 niniejszego paragrafu.
8. Strony zgodnie oświadczają, że Wynajmujący będzie wystawiał faktury w formie faktury ustrukturyzowanej za pośrednictwem Krajowego Systemu e-Faktur, zwanego dalej „KSeF”, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług, zwanej dalej „ustawą o VAT” oraz przepisami wykonawczymi. Faktury przesłane i odebrane za pośrednictwem KSeF będą stanowić podstawę do rozliczeń pomiędzy Stronami.
9. W ustrukturyzowanej fakturze elektronicznej Wynajmujący zobowiązany jest zawrzeć elementy wymagane ustawą o VAT oraz dodatkowo podać informację dotyczącą odbiorcy płatności oraz wskazać umowę, której faktura dotyczy.
10. Wynajmujący zobowiązuje się do wystawiania faktur ustrukturyzowanych za pośrednictwem KSeF z poprawnymi danymi Najemcy, w tym poprawnym numerem NIP.
11. Dla faktur wystawionych w formie ustrukturyzowanej za pośrednictwem KSeF za datę otrzymania faktury uznaje się dzień przydzielenia jej numeru identyfikacyjnego w systemie KSeF, zgodnie z przepisami ustawy o VAT.
12. W przypadku wystawienia przez Wynajmującego faktury w trybie offline, o którym mowa w art. 106nd ustawy o VAT, Wynajmujący zobowiązuje się do jej przesłania do KSeF niezwłocznie, nie później niż w kolejnym dniu roboczym po dniu jej wystawienia.
13. W przypadku wystawienia przez Wynajmującego faktury w trybie offline-niedostępność KSeF, o którym mowa w art. 106nh ustawy o VAT, Wynajmujący zobowiązuje się do jej przesłania do KSeF niezwłocznie, nie później niż w kolejnym dniu roboczym po dniu zakończenia niedostępności systemu.
14. W przypadku braku możliwości wystawienia faktury w KSeF z przyczyn leżących po stronie systemu – tryb awaryjny, o którym mowa w art. 106nf ustawy o VAT, Wynajmujący jest zobowiązany do wystawienia faktury w postaci elektronicznej zgodnie ze wzorem faktury ustrukturyzowanej oraz do jej przesłania do KSeF w terminie 7 dni roboczych od dnia zakończenia awarii KSeF.
15. W przypadku wystawienia przez Wynajmującego faktury w trybie awarii całkowitej, o której mowa w art. 106ng ustawy o VAT, Wynajmujący zobowiązuje się do wystawienia faktury elektronicznej oraz jej przesłania na adres e-mail: ..... [adres e-mail Najemcy].
16. Faktury wystawiane będą na:
  - Nabywca (Podmiot 2): .....
  - NIP: .....
  - Status: .....
  - Odbiorca (Podmiot 3): .....
  - NIP: .....
  - Rola Podmiotu 3 .....
17. Za dzień zapłaty Strony umowy przyjmują dzień uznania środków na rachunku Wynajmującego.
18. W przypadku braku obowiązku wystawiania faktur ustrukturyzowanych przy użyciu KSeF stosuje się postanowienia ust. 19 – 29.

19. Najemca oświadcza, że zezwala na przesłanie drogą elektroniczną faktury VAT wystawionej w formie elektronicznej (faktury elektronicznej) przez Wynajmującego zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług, w formacie PDF w związku z realizacją niniejszej umowy.
20. Wynajmujący uprawniony jest do przesłania Najemcy wystawionej przez siebie faktury VAT elektronicznej wraz z dołączonymi do niej załącznikami w postaci jednolitego pliku PDF na adres **e-mail Najemcy:** .....
21. W celu zapewnienia autentyczności pochodzenia i integralności faktury wystawionej w formie elektronicznej, będzie ona przesłana pocztą elektroniczną w postaci nieedytowalnego pliku PDF z następującego adresu e-mail Wynajmującego: **krakow.faktury-wysylka@wody.gov.pl**.
22. Każda ze Stron zobowiązuje się do przechowywania faktury elektronicznej w sposób zapewniający możliwość potwierdzenia autentyczności pochodzenia, integralności treści i czytelności faktury elektronicznej zgodnie z wymogami przewidzianymi przepisami ustawy o podatku od towarów i usług.
23. Do transakcji udokumentowanych fakturą elektroniczną, nie będą wystawiane faktury w innej formie. Faktura elektroniczna nie będzie przesyłana dodatkowo w formie papierowej.
24. Za datę otrzymania faktury elektronicznej przez Najemcę, uważa się datę wpływu tej faktury na skrzynkę poczty elektronicznej Najemcy, o której mowa w **ust. 20**.
25. W razie cofnięcia przez Najemcę zezwolenia na przesłanie faktury elektronicznej wystawionej przez Wynajmującego w ramach niniejszej umowy, Wynajmujący, zaprzestaje przesłania faktury elektronicznej drogą elektroniczną w terminie 7 dni roboczych od dnia następującego po dniu, w którym otrzymał zawiadomienie od Najemcy o cofnięciu zezwolenia.
26. Cofnięcie zezwolenia, o którym mowa w **ust. 25** wymaga formy pisemnej i pismo zawierające informację o cofnięciu zezwolenia skierować należy do Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie, na adres: ul. Piłsudskiego 22, 31-109 Kraków.
27. Zezwolenie, o którym mowa w **ust. 19** dotyczy również wystawiania i przesyłania drogą elektroniczną faktur korygujących, zaliczkowych i duplikatów faktur oraz not księgowych.
28. Zmiana adresu poczty elektronicznej o których mowa w **ust. 20 i 21** wymaga podpisania aneksu do niniejszej umowy.
29. Postanowienia niniejszego paragrafu nie wykluczają możliwości wystawienia i przesłania przez Wynajmującego faktury w formie papierowej pod warunkiem powiadomienia o tym fakcie Najemcy na adres e-mail, o którym mowa w **ust. 20** najpóźniej w kolejnym dniu roboczym od dnia dokonania wysyłki faktury papierowej przez Wynajmującego.
30. W razie zmiany obowiązujących przepisów określających wysokość stawek podatku od towarów i usług, równowartości pieniężnej wielokrotności obowiązującej w danym roku górnej granicy stawki podatku od nieruchomości, o której mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. a ustawy z 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych, czynsz za najem brutto ulegnie zmianie polegającej na uwzględnieniu nowych wysokości stawek. Zmieniona wysokość czynszu obowiązywać będzie od czasu oznaczonego przez odpowiednie przepisy. Zmiana wartości czynszu za najem z tego tytułu nie wymaga sporządzania i podpisywania aneksu do umowy.
31. Świadczenia, obowiązki lub należności związane z korzystaniem z przedmiotu najmu wynikające z decyzji administracyjnych udzielonych Najemcy są niezależne od czynszu dzierżawnego i innych obciążeń wynikających z niniejszej umowy.
32. Niniejsza umowa **jest** transakcją handlową w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych, zawartą z jednym z podmiotów wskazanych w art. 2 przedmiotowej ustawy.
33. W przypadku umowy będącej transakcją handlową, stosuje się przepisy ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych, w tym dotyczące odsetek

ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych, o których mowa w art. 7 oraz art. 11 c. Przy czym w przypadku zaistnienia okoliczności przewidzianych w art. 7 ust. 1 tej ustawy, Wynajmującemu przysługują odsetki za opóźnienie w wysokości maksymalnej, o których mowa w art. 481 § 2<sup>1</sup> ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.

34. Wynajmujący oświadcza, że rachunek bankowy, wskazany na fakturze dla celów rozliczeń zawarty jest w wykazie podmiotów zarejestrowanych jako podatnicy VAT, prowadzonym przez Szefa Krajowej Administracji Skarbowej, („biała lista podatników VAT”) oraz zobowiązuje się dokonać wszelkich ciążących na nim obowiązków zgodnie z obowiązującą ustawą o podatku od towarów i usług przez cały czas trwania niniejszej umowy, aż do całkowitego rozliczenia.
35. Zgodnie z art. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie jest objęte zakresem tej ustawy.
36. Najemca oświadcza zgodnie z art. 4c ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych, że posiada status dużego przedsiębiorcy w rozumieniu przepisów tejże ustawy.

## § 5

1. Opłaty z tytułu najmu lokalu, o których mowa w § 4, nie obejmują kosztów energii elektrycznej, kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków oraz kosztów energii cieplnej.
2. Najemca zobowiązuje się do zawarcia z właściwym zakładem energetycznym umowy na dostawę energii elektrycznej. Koszt zużycia energii elektrycznej Najemca regulować będzie na podstawie faktury wystawionej przez zakład energetyczny.
3. Koszt energii cieplnej Najemca będzie pokrywał w wysokości **3,5 %** wartości faktury wystawionej przez MPEC dla całego budynku (**90 m<sup>2</sup>/2602 m<sup>2</sup>**).
4. Koszt zużycia wody i odprowadzenia ścieków rozliczany będzie wg faktycznego zużycia na podstawie odczytu z sublicznika wodomierza. Odczyty będą dokonywane raz na dwa miesiące. Cena 1 m<sup>3</sup> wody i ścieków będzie rozliczana wg cen obowiązujących Wynajmującego, określonych przez MPWiK S. A. w Krakowie. Należność z tyt. zużycia wody i odprowadzania ścieków za ostatnie dwa miesiące roku będzie uiszczana na podstawie faktury zaliczkowej wystawianej przez Wynajmującego w terminie do dnia 1 grudnia każdego roku.
5. Płatności określone w ust. 3 i 4 Najemca będzie uiszczal na podstawie faktur wystawianych przez Wynajmującego ze wskazaniem nr rachunku w terminie 21 dni od daty wystawienia faktury.
6. Najemca zobowiązany jest do selektywnej gospodarki odpadami. W przypadku niewywiązania się przez Najemcę z obowiązku segregacji odpadów, a co za tym idzie nałożenia na Wynajmującego dodatkowej opłaty z tego tytułu, Wynajmujący zastrzega sobie prawo przeniesienia tych opłat na Najemcę.
7. Dozór wynajmowanego Lokalu należy do obowiązków Najemcy.
8. Najemca we własnym zakresie zapewnia łączność oraz wyposażenie wynajmowanych pomieszczeń.

## OBOWIĄZKI I UPRAWNIENIA NAJEMCY

### § 6

Najemca zobowiązuje się, pod rygorem określonym w § 12 ust. 3 lit. h, do przedłożenia w terminie ..... notarialnego oświadczenia o poddaniu się egzekucji na następujących warunkach:

- 1) co do obowiązku wniesienia opłat z tyt. najmu wraz z odsetkami ustalonymi na zasadach określonych w § 4 ust. 1-3, oraz ust. 5, 6, 9, 11 niniejszej umowy, przy uwzględnieniu § 5 ust. 4, oraz 5 i 6 poddaje się egzekucji wprost z tego aktu na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego do wysokości ..... zł (słownie: ..... złotych 00/100) i wyraża zgodę na nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności w terminie do dnia ..... r., a zdarzeniem od którego uzależnione jest wykonanie obowiązku jest: nadanie przez Wynajmującego przesyłki listownej poleconej, na adres Najemcy wskazany w rejestrze przedsiębiorców w dniu nadania, wezwania do

zapłaty, sporządzonego w formie pisemnej, z podpisem urzędowo poświadczonym, stwierdzającego ponadto powstanie zaległości w zapłacie którejkolwiek z opłat z tytułu najmu wraz ze wskazaniem kwoty zaległości;

- 2) co do obowiązku wniesienia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z Lokalu o jakim mowa w § 15 ust. 6 w związku z § 4 ust. 1, przy uwzględnieniu § 4 ust. 5, 6, 9, 11 oraz z § 5 ust. 4, oraz 5 i 6, poddaje się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego do wysokości ..... zł (słownie: ..... złotych 00/100) i wyraża zgodę na nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności w terminie do dnia ....., a zdarzeniem od którego uzależnione jest wykonanie obowiązku jest: nadanie przez Wynajmującego przesyłki listownej poleconej, na adres Najemcy wskazany w rejestrze przedsiębiorców w dniu nadania, wezwania do zapłaty, sporządzonego w formie pisemnej, z podpisem urzędowo poświadczonym, stwierdzającego ponadto powstanie zaległości w zapłacie którejkolwiek z opłat z tytułu najmu (bezumownego korzystania z Lokalu) wraz ze wskazaniem kwoty zaległości;
- 3) co do obowiązku zwrotu Lokalu po rozwiązaniu lub wygaśnięciu niniejszej umowy na warunkach o jakich mowa w § 14 i § 15 w związku z § 2 poddaje się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 kodeksu postępowania cywilnego, w przypadku niewydania lokalu zgodnie z § 15 ust. 1 niniejszej umowy.

## § 7

1. Najemca może dokonywać ulepszeń i modernizacji Lokalu. Zakres prac o charakterze remontowym, modernizacyjnym i adaptacyjnym Najemca zobowiązany jest każdorazowo uzgodnić z Wynajmującym i przystąpić do ich realizacji po uzyskaniu pisemnej akceptacji Wynajmującego.
2. Wynajmujący zastrzega sobie prawo wydania zgody na ulepszenie (modernizację) Lokalu, od zrzeczenia się przez Najemcę roszczeń dotyczących zwrotu nakładów poniesionych na ulepszenie (modernizację) Lokalu.
3. Strony niniejszej umowy ustalają, że Wynajmującemu przysługuje prawo zachowania ulepszeń Lokalu dokonanych przez Najemcę, bez obowiązku rozliczania się z Najemcą.
4. Najemca zobowiązany jest, w czasie trwania umowy najmu, do:
  - 1) dokonywania, na własny koszt, bieżących remontów lokalu niezbędnych do utrzymania go w dobrym stanie technicznym, a w szczególności:
    - a) malowania pomieszczeń
    - b) wykonywania napraw i bieżącej konserwacji urządzeń wewnątrz Lokalu oraz ich wymiany,
    - c) konserwacji i napraw podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych,
    - d) naprawy ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych w pomieszczeniach, w których są zamontowane,
    - e) bieżącej konserwacji stolarki okiennej i drzwiowej,
    - f) naprawy i wymiany elementów ślusarki budowlanej,
    - g) wymiany osprzętu oraz zabezpieczeń instalacji elektrycznej w Lokalu, bez wymiany przewodów,
    - h) naprawy tynków,
    - i) konserwacji, naprawy i wymiany grzejników wody przepływowej, podgrzewaczy wody, mis klozetowych, zlewów i umywalk wraz z syfonami baterii i zaworów czerpalnych, oraz innych urządzeń sanitarnych, w które Lokal jest wyposażony,
    - j) usuwania niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych Lokalu do pionów zbiorczych.
  - 2) usuwania wszelkich szkód powstałych z jego winy,
  - 3) utrzymania Lokalu i jego otoczenia w należyтым stanie sanitarno – porządkowym.

## **§ 8**

1. Najemca Lokalu zobowiązany jest wyposażyć Lokal w sprzęt przeciwpożarowy, stosownie do przepisów obowiązujących w tym względzie.
2. Najemca Lokalu zobowiązany jest do przeprowadzania we własnym zakresie i na własny koszt przeglądu instalacji i sprzętu ppoż. znajdującego się w lokalu użytkowym, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

## **§ 9**

1. Najemca obowiązany jest do korzystania z Przedmiotu Najmu zgodnie z celem określonym w § 2 niniejszej Umowy
2. Najemca nie ma prawa podnająć lub oddać do bezpłatnego używania Lokalu lub jego części osobom trzecim bez uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego.
3. Najemca zobowiązuje się do używania Lokalu, zgodnie z jego przeznaczeniem oraz zasadami prawidłowego i racjonalnego gospodarowania.
4. Bez zgody Wynajmującego Najemca nie może zmienić przeznaczenia Lokalu.
5. Najemca zobowiązany jest do ubezpieczenia wynajmowanego Lokalu od ognia i innych zdarzeń losowych. Oryginał podpisania polisy zostanie przedstawiony Wynajmującemu najpóźniej w dniu podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego, o którym mowa w § 3 niniejszej umowy. Polisa wraz z potwierdzeniem opłacenia składki ubezpieczeniowej, stanowić będzie załącznik do przedmiotowego protokołu. Ubezpieczenie powinno obowiązywać przez cały czas trwania umowy najmu.

## **OBOWIĄZKI I UPRAWNIENIA WYNAJMUJĄCEGO**

### **§ 10**

1. Wynajmujący obowiązany jest do utrzymania Przedmiotu Najmu w stanie przydatnym do umówionego użytku przez czas trwania najmu, z zastrzeżeniem postanowień niniejszej umowy.
2. Wynajmujący jest obowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem umożliwiających Najemcy korzystanie z wody, paliw gazowych i ciekłych, ciepła, energii elektrycznej, oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku określone odrębnymi przepisami.
3. Wynajmującemu przysługuje prawo wejścia na teren wynajmowanego Lokalu w celu dokonania kontroli warunków niniejszej umowy, jak również w celu wykonania niezbędnych prac, napraw i robót w budynku, w którym znajduje się Lokal.
4. Wynajmujący nie bierze odpowiedzialności za majątek Najemcy zgromadzony w Lokalu objętym umową.
5. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody wyrządzone Najemcy lub osobom trzecim.
6. Najemca, w sytuacji, w której wobec niego zgłoszone zostały roszczenia dotyczące przedmiotu umowy, niezwłocznie powiadomi o tym fakcie Wynajmującego.

## **INFORMACJE POUFNE**

### **§ 11**

1. Strony Umowy są zobowiązane do utrzymywania w tajemnicy wszelkich danych i informacji, jakie uzyskały w związku z realizacją umowy bez względu na sposób i formę ich utrwalenia i przekazywania, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w szczególności w zakresie danych osobowych, z zastrzeżeniem postanowień ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej.
2. Najemca zobowiązuje się zapewnić poufność informacji przekazanych przez Wynajmującego oraz informacji pozyskanych w trakcie realizacji umowy i chronić je co najmniej w ten sam sposób i w takim samym stopniu, w jakim zapewnia poufność swoich własnych informacji, w szczególności dotyczących funkcjonowania przedsiębiorstwa i współpracy z partnerami.

3. Wykorzystanie wszelkich informacji – przekazanych przez Wynajmującego lub uzyskanych w trakcie realizacji umowy oraz w związku ze współpracą Stron – przez Najemcę może odbywać się wyłącznie do celów realizacji umowy, w zakresie określonym i uzgodnionym przez Wydierżawiającego.
4. Najemca niezwłocznie poinformuje Wynajmującego w przypadku, gdy będzie zmuszony do ujawnienia informacji pozyskanych od Wynajmującego na podstawie obowiązujących przepisów prawa, orzeczeń sądowych lub administracyjnych, bądź decyzji innych organów uprawnionych do uzyskania takich informacji w świetle przepisów prawa.
5. Ochronie nie podlegają informacje powszechnie dostępne, podawane do wiadomości zgodnie ze statusem Wynajmującego jako podmiotu realizującego zadania związane z prawidłowym funkcjonowaniem państwa. Niezależnie od niniejszego postanowienia, Najemca zapewni poufność wszelkich informacji pozyskanych od Wynajmującego do momentu określenia ich statusu przez Wydierżawiającego.

## **SZKODY I STRATY**

### **§ 12**

1. Najemca przez okres obowiązywania umowy i okres faktycznego posiadania nieruchomości ponosi odpowiedzialność cywilną względem osób trzecich, na zasadzie ryzyka, za skutki nieszczęśliwych wypadków jakie mogą zaistnieć w związku ze stanem przedmiotu umowy.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne szkody w Lokalu lub mieniu Najemcy, powstałe w wyniku działalności siły wyższej, działania osób trzecich lub z innych przyczyn, na które Wynajmujący nie ma wpływu i którego nie powstały z jego winy.

## **CZAS OBOWIĄZYWANIA UMOWY**

### **§ 13**

Przekazanie Najemcy Przedmiotu Najmu nastąpi, na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, o którym mowa w § 3 ust. 2 niniejszej umowy podpisanego przez obie Strony. W dniu przekazania Przedmiotu Najmu Wynajmujący dostarczy Najemcy ..... zestaw/y kluczy umożliwiających dostęp do lokalu.

### **§ 14**

1. Umowa zawarta zostaje na czas oznaczony, tj. z mocą obowiązywania **od dnia .....** r. **do dnia .....** r.
2. Umowa zawarta na czas oznaczony:
  - a) rozwiązuje się z upływem okresu, na który została zawarta,
  - b) może zostać rozwiązana przez Wynajmującego, bez zachowania okresu wypowiedzenia, z przyczyn określonych w ust. 3,
  - c) może zostać rozwiązana za porozumieniem Stron w każdym czasie.
3. Umowa zawarta na czas określony w ust. 1 może zostać rozwiązana przez Wynajmującego, bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Najemca:
  - a) nie przyjął do stosowania: stawek czynszowych, zwaloryzowanych w sposób określony w § 4 ust. 5 i 6 umowy,
  - b) wykorzystuje Lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem określonym w umowie,
  - c) dopuszcza się opóźnień w zapłacie, określonych umową należności, co powoduje zaległości równe co najmniej dwumiesięcznemu czynszowi liczonemu wraz z należnymi odsetkami za opóźnienie – w takim przypadku Wynajmujący zobowiązany jest uprzedzić Najemcę na piśmie, udzielając mu dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty zaległego czynszu,
  - d) podnajął lub oddał do bezpłatnego użytkownika cały Lokal lub jego część bez zgody Wynajmującego,
  - e) bez zgody Wynajmującego dokonał ulepszeń (modernizacji) Lokalu,

- f) nie wykonuje w Lokalu napraw lub bieżącej konserwacji, o których mowa w § 7 ust. 4 umowy, o ile Wynajmujący powiadomił Najemcę, że stwierdził fakt niewykonania przez niego tych napraw lub bieżącej konserwacji i pisemnie wyznaczył dodatkowy termin na ich dokonanie,
  - g) nie usuwa szkód powstałych z jego winy oraz gdy utrzymuje Lokal i jego otoczenie w nienależnym stanie sanitarno – porządkowym, pomimo pisemnego wyznaczenia dodatkowego terminu na ich dokonanie,
  - h) nie wywiązał się z postanowień niniejszej umowy zawartych w § 6.
4. Najemca zobowiązuje się pisemnie powiadomić Wynajmującego, na 3 – miesiące przed datą wygaśnięcia umowy, o zamiarze zawarcia kolejnej umowy.
  5. Najemca zobowiązany jest rozliczyć się z Wynajmującym i opuścić wynajmowany Lokal w terminie wskazanym przez Wynajmującego.
  6. W przypadku rozwiązania niniejszej umowy przez Wynajmującego Najemcy nie przysługuje z tego tytułu odszkodowanie.
  7. W razie rozwiązania umowy Najemca zobowiązany jest doprowadzić Lokal do stanu gwarantującego jego prawidłową eksploatację i jest uprawniony do zabrania wszelkich urządzeń wprowadzonych przez siebie do wynajętych pomieszczeń, nawet umocnionych i przytwierdzonych, z obowiązkiem usunięcia powstałych przy tym zmian.

## **ZAKOŃCZENIE UMOWY. ZWROT LOKALU**

### **§ 15**

1. Po zakończeniu obowiązywania niniejszej umowy, Najemca zobowiązany jest zwrócić Lokal Wynajmującemu w stanie niepogorszonym i nadającym się do prawidłowej jego dalszej eksploatacji, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego wraz z kompletem kluczy, który jest jednocześnie dokumentem świadczącym o zapoznaniu się ze stanem przedmiotu umowy po zakończeniu łączącego Strony stosunku, nie później niż w ostatnim dniu obowiązywania umowy, a w przypadku rozwiązania umowy w trybie § 14 ust. 3, w terminie określonym przez Wynajmującego.
2. W sytuacji nie stawienia się Najemcy w wyznaczonym terminie, Wynajmujący uprawniony jest do jednostronnego sporządzenia protokołu, o którym mowa w niniejszym paragrafie i jego podpisania.
3. W sytuacji odmowy podpisania protokołu, o którym mowa w niniejszym paragrafie, wzmiankę o tym fakcie oraz o przyczynach odmowy umieszcza się w protokole.
4. Na dowód opisanego w protokole, o którym mowa w niniejszym paragrafie, stanu Lokalu sporządza się dokumentację fotograficzną.
5. Jeśli po zakończeniu umowy, Najemca odda Wynajmującemu Lokal w stanie innym niż określa to ust. 1 i zostanie to potwierdzone w protokole zdawczo – odbiorczym, nawet nie podpisanym przez Najemcę, to Wynajmujący obciąży Najemcę kosztami poniesionymi na przywrócenie lokalu do stanu istniejącego w dniu zawarcia umowy najmu nr ..... z dnia ..... r., przy uwzględnieniu zużycia Lokalu, będącego następstwem jego prawidłowego używania.
6. Używanie Lokalu, po upływie terminu określonego w § 14 ust. 1 niniejszej umowy, stanowi okres **bezumownego korzystania** przez Najemcę z Lokalu, za które Wynajmującemu przysługuje **odszkodowanie w wysokości czynszu najmu określonego w § 4 ust. 1, miesięcznie**.
7. Zapłata należności określonej w § 15 ust. 6 dokonywana będzie za każdy miesiąc, przelewem na konto Wynajmującego w Banku Gospodarstwa Krajowego o nr: ..... w terminie 14 dni od daty otrzymania faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego.
8. W przypadku niezapłacenia przez Najemcę obciążających go należności z tytułu kosztów wskazanych w ust. 5 powyżej lub z tytułu opóźnienia w zapłacie czynszu, opłat niezależnych od Wynajmującego, o których mowa w § 4 i § 5 umowy i wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu, Wynajmującemu przysługuje **prawo zastawu na rzeczach Najemcy** wniesionych do lokalu przez Najemcę.

9. W razie nieuiszczenia w terminie należności, o których mowa w ust. 8 powyżej, Wynajmujący ma prawo sprzedać rzeczy będące przedmiotem zastawu po upływie trzech miesięcy od dnia objęcia ich w posiadanie i zaliczenia uzyskanych z tego tytułu kwot na poczet zadłużenia Najemcy. Ewentualna nadwyżka będzie podlegać zwrotowi na rzecz Najemcy.
10. Objęcie rzeczy będących przedmiotem zastawu przez Wynajmującego w posiadanie będzie dokonane w obecności Najemcy i z czynności tej zostanie sporządzony protokół ustalający wartość poszczególnych rzeczy. Objęcie w posiadanie ruchomości może nastąpić także pod nieobecność Najemcy, który nie stawiał się mimo prawidłowego zawiadomienia go o przedmiotowej czynności.

## **POZOSTAŁE ZASADY DOTYCZĄCE PRZEDMIOTU UMOWY**

### **§ 16**

Najemca nie może potrącać z czynszu żadnych kwot z tytułu roszczeń wobec Skarbu Państwa reprezentowanego przez Wynajmującego.

### **§ 17**

Każda zmiana umowy wymaga formy pisemnej (aneksu) pod rygorem nieważności, z wyjątkiem postanowień § 4 ust. 5 i 6 i § 19.

### **§ 18**

Ewentualne spory powstałe na tle niniejszej umowy rozstrzygać będzie Sąd właściwy dla siedziby jednostki organizacyjnej Wynajmującego – Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie.

### **§ 19**

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

### **§ 20**

Adresy do doręczeń korespondencji:

dla Wynajmującego:

ul. Marszałka J. Piłsudskiego 22,

31-109 Kraków

dla Najemcy:

– korespondencja dotycząca umowy na adres:

.....,

.....,

.....,

– dokumenty księgowe (faktury VAT, noty, itp.) na adres:

– .....,

– .....,

– .....,

## **KLAUZULA RODO**

### **§ 21**

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych osobowych) (dalej jako: RODO) Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie informuje, iż:

1. Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie

z siedzibą w Warszawie, ul. Tytusa Chałubińskiego 8, 00-613 Warszawa (dalej jako: Wody Polskie).

2. Kontakt z Inspektorem Ochrony Danych w Wodach Polskich możliwy jest pod adresem e-mail: [iod@wody.gov.pl](mailto:iod@wody.gov.pl) lub listownie pod adresem: Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie z siedzibą w Warszawie, ul. Tytusa Chałubińskiego 8, 00-613 Warszawa z dopiskiem „Inspektor Ochrony Danych”.
3. Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą w celu wykonania umowy najmu, której jest Pani/Pan stroną lub do podjęcia działań na Pani/Pana żądanie przed zawarciem umowy – podstawa prawna: art. 6 ust. 1 lit b RODO w zw. z art. 264 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne.
4. Odbiorcami Pani/Pana danych osobowych mogą być organy władzy publicznej oraz podmioty wykonujące zadania publiczne lub działające na zlecenie organów władzy publicznej, w zakresie i w celach, które wynikają z przepisów powszechnie obowiązującego prawa.
5. Pani/Pana dane osobowe nie będą przekazywane do państw trzecich ani do organizacji międzynarodowych, z wyłączeniem sytuacji wynikających z przepisów prawa.
6. Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane przez okres obowiązywania zawartej umowy oraz po zakończeniu obowiązywania tej umowy przez okres wskazany w przepisach szczególnych, w tym przez okres wymagany do dochodzenia roszczeń oraz okres przechowywania wymagany przez organy kontrolne.
7. W związku z przetwarzaniem Pani/Pana danych osobowych przysługują Pani/Panu następujące uprawnienia:
  - a) prawo dostępu do danych osobowych Pani/Pana dotyczących, w tym prawo do uzyskania kopii tych danych (podstawa prawna: art. 15 RODO);
  - b) prawo do żądania sprostowania nieprawidłowych lub uzupełnienia niekompletnych danych osobowych Pani/Pana dotyczących (podstawa prawna: art. 16 RODO);
  - c) prawo do żądania ograniczenia przetwarzania danych osobowych Pani/Pana dotyczących (podstawa prawna: art. 18 RODO);
8. W związku z przetwarzaniem Pani/Pana danych osobowych przysługuje Pani/Panu prawo wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, gdy uzna Pani/Pan, że przetwarzanie danych osobowych Pani/Pana dotyczących narusza przepisy RODO (podstawa prawna: art. 77 RODO).
9. Podanie przez Panią/Pana danych osobowych jest niezbędne dla zawarcia i wykonania umowy najmu, a konsekwencją niepodania danych osobowych będzie brak możliwości zawarcia i wykonania tej umowy.
10. Pani/Pana dane osobowe nie będą przetwarzane w sposób zautomatyzowany i nie będą podlegały profilowaniu.

## § 22

Niniejsza umowa sporządzona jest w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, z czego 1 egzemplarz dla Wynajmującego oraz 1 egzemplarz dla Najemcy.

**WYNAJMUJĄCY**

**NAJEMCA**

Załączniki:

Nr 1 – odpis z KW

Nr 2 – protokół zdawczo - odbiorczy